



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

25 დეკემბერი 2018 წელი  
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

**აპელანტები** (მოსარჩელები) – თ-----ა ჩ-----ე, ლ-----ა ჩ-----ე, მ--- ჩ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე** (მოპასუხე) – ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახური

**მესამე პირები** - ლ-----ა მ-----ი, დ-----ი მ-----ი (უფლებამონაცვლე ვ-----ა ა-----ა), ა----- მ-----ი

**დავის საგანი** – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

**1. აპელანტის მოთხოვნა:** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკაყოფილება.

### **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

2016 წლის 20 ივნისს თ-----ა, ლ-----ა და მ--- ჩ-----ეებმა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიმართ და მოითხოვეს ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ. №7/9-ში პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ობიექტის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე, 2016 წლის 14 იანვარს წარდგენილი განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2016 წლის 0-----ის №----- მიმართვის ბათილად ცნობა; ასევე ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის დავალდებულება, გამოსცეს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ. №7/9-ში 2007 წლის 24 ნოემბრამდე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ობიექტის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელეთა მამკვიდრებელმა, ს-----ი ჩ-----ემ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7/9-ში 2006 წლის ბოლომდე, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე აწარმოა

საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, პროექტის შესაბამისად, თუმცა შენობის უკანა მხარეს ნაგებობის გაბარიტები პროექტით გათვალისწინებულ ნაგებობასთან შედარებით გაზრდილი იქნა. 2014 წლის 19 ივნისს ს-----ი ჩ-----ე გარდაიცვალა. 2014 წლის 2-----ს ს-----ი ჩ-----ის სამკვიდრო, მათ შორის ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7/9-ში მდებარე უძრავი ქონება მიიღეს მისმა პირველი რიგის მემკვიდრეებმა.

მოსარჩელებმა 2016 წლის 14 იანვარს პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის ნაწილის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე ლეგალიზების მოთხოვნით განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს, რომელმაც 2016 წლის 1-----ის №---- წერილით განცხადებაზე დაუდგინა ხარვეზი. კერძოდ, განსახილველ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად სამსახურმა მოითხოვა **მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობები**.

მოსარჩელეთ მტკიცებით, იმის გთვალისწინებით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად ლეგალიზება ვრცელდება ბრძანებულების ძალაში შესვლამდე პროექტის დარღვევით ნაწარმოებ მშენებლობებზე, ან მათ ნაწილებზე და ვინაიდან ბრძანებულება ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებისათვის არ ითვალისწინებს თანამესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობას, არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს როგორც ლეგალიზების განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანს, განცხადებაში ჩამოყალიბებული მოთხოვნის დადებითად გადაწყვეტისათვის არ ჰქონდა საფუძველი, მოეთხოვა მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობები.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- მიმართვით მოსარჩელეთა განცხადება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ. №7/9-ში 2007 წლამდე ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე დატოვა განუხილველი, რაც უკანონოა და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ - ლ-----ა მ-----ი, დ-----ი მ-----ი და ა----- მ-----ი.

მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის და მესამე პირების - ლ-----ა მ-----ის, დ-----ი მ-----ის, ა----- მ-----ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ-----ა, ლ-----ა და მ--- ჩ-----ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელიც წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 944 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, 589,06 კვ.მ. საერთო ფართობით (შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3) ირიცხებოდა დ-----ი მ-----ის, ლ-----ა მ-----ის, ს-----ი ჩ-----ისა და ა----- მ-----ის თანასაკუთრებად;

თანამესაკუთრეთა ინდივიდუალური საკუთრება შენობა-ნაგებობებზე ნაწილდებოდა შემდეგნაირად: დ-----ი და ლ-----ა მ-----ი - 131.4 კვ.მ. ლიტ. „უ“-1.95 კვ.მ. და ლიტ. „დ“-26,4

კვ.მ; ს-----ი ჩ-----ე - 145.0 კვ.მ. ლიტ. „ე“ 15,96 კვ.მ; ა----- მ---ი - 145.9 კვ.მ. დამხმარე სათავსო: ლიტ. „ბ1“-53.24 კვ.მ. და ლიტ. „უ“-15.97 კვ.მ.;

ს-----ი ჩ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მისი ინდივიდუალური საკუთრება გადაეცათ მემკვიდრეებს და დღეის მდგომარეობით ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელიც წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 944 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, 589.06 საერთო ფართობით (შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3) ირიცხება დ-----ი მ-----ის, ლ-----ა მ-----ის, თ-----ა ჩ-----ის, ი--- ჩ-----ის, მ--- ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და ა----- მ---ის თანასაკუთრებაში;

თანამესაკუთრეთა ინდივიდუალური საკუთრება შენობა-ნაგებობებზე ნაწილდება შემდეგნაირად: ლ-----ა, თ-----ა, ი--- და მ--- ჩ-----ები - 145.0 კვ.მ. ლიტ. „ე“ 15.96 კვ.მ; დ-----ი და ლ-----ა მ-----ი - 131.4 კვ.მ. ლიტ. „უ“-1.95 კვ.მ. და ლიტ. „დ“-26.4 კვ.მ; ა----- მ---ი - 145,9 კვ.მ. დამხმარე სათავსო: ლიტ. „ბ1“-53,24 კვ.მ. და ლიტ. „უ“-15.97 კვ.მ.;

2016 წლის 14 იანვარს მოსარჩელებმა ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს, რომლითაც მოითხოვეს ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე, ლ-----ა, მ---, ი--- და თ-----ა ჩ-----ების თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის ნაწილის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე ლეგალიზება, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე. განცხადებას ერთვოდა შენობის აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და არსებული ხედის ფოტო.

ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2016 წლის 1-----ის №----- წერილით განცხადებაზე დადგენილი იქნა ხარვეზი, რომლითაც განმცხადებლებს მოსთხოვეს მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობების წარდგენა. ამასთან, ლ-----ა და ი--- ჩ-----ები ამ წერილით გააფრთხილეს, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტების (თანამესაკუთრეთა თანხმობების) წარსადგენად ეძლეოდათ 15 დღის ვადა და თუ დადგენილ ვადაში ხარვეზი არ შეიკსებოდა, განცხადება დარჩებოდა განუხილველად;

ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- წერილით ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებს აცნობა, რომ მათი განცხადება ქ.ბათუმში მ-----ს ქუჩის №7/9-ში 2007 წლამდე ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე ხარვეზის შეუკსებლობის გამო დარჩა განუხილველი;

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად - წესი განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს და მისი მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 01 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტებისა ან მათი ნაწილების მიმართ. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 01 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე 2007 წლის 01

იანვრამდე დაწყებულ და დაუმთავრებელ 500 კვ.მ-მდე საერთო ფართობის მქონე ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე, თუ ნულოვან ნიშნულამდე მათი მოწყობის სამუშაოები დასრულებულია. ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება.

ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას.

პროექტის შემთხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-2 მუხლის თანახმად, ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 14 იანვარს მოსარჩელე ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებმა განცხადებით მიმართეს ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს, რომლითაც მოითხოვეს ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე, ლ-----ა, მ---, ი--- და თ-----ა ჩ-----ების თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის ნაწილის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე ლეგალიზება, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე. განცხადებას დაურთეს შენობის აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და არსებული ხედის ფოტო.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2016 წლის 1-----ის №----- წერილით განცხადებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად, დადგენილი იქნა ხარვეზი, რომლითაც განმცხადებლებს მოეთხოვათ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობების წარდგენა. ამასთან, ლ-----ა და ი--- ჩ-----ები ამ წერილით გაფრთხილებული იქნენ, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტების (თანამესაკუთრეთა თანხმობების) წარსადგენად მიეცათ 15 დღის ვადა და თუ დადგენილ ვადაში არ იქნებოდა ეს ხარვეზი შევსებული, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- წერილით ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებს აცნობა, რომ მათი განცხადება ქ. ბათუმში მ-----ს ქუჩის №7/9-ში 2007 წლამდე ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე ხარვეზის შეუვსებლობის გამო დარჩა განუხილველი;

სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტა, რომ ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- წერილი, რომელსაც მოსარჩელეთა მიმართ სამართლებრივი შედეგი მოჰყვა, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ხოლო მისი კანონიერების განსაზღვრისათვის ის არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ არსებითი, მატერიალური თვალსაზრისითაც უნდა იქნას შემოწმებული.

პროექტის შემთხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლი განსაზღვრავს ობიექტის ლეგალიზებისათვის წარსადგენ დოკუმენტებს: ესაა - 1. ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი (ხოლო ამ წესის პირველი მუხლის 2<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა)

აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. 2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს: ა) ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით; ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, **აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა**, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა; გ) მრავალბინიან სახლებზე მიშენება-დაშენების შემთხვევაში ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; დ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მრავალბინიან სახლებზე დასრულებული მიშენება-დაშენების შემთხვევაში - ობიექტის აზომვითი ნახაზი; ე) ფოტოსურათები; ვ) ამ წესის 1-ლი მუხლის 2<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - დასკვნა კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ;

პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის~ მე-6 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით განსაზღვრულია ის პირობები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე: შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა). შესაბამისი ორგანო ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ითვალისწინებს ობიექტის კანონმდებლობით დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პირობებთან შესაბამისობას. ის ობიექტი, რომელიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობით და მოცულობითსივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო უძრავი ობიექტების სტატუსს და მის მიმართ მოქმედებს კანონმდებლობით განსაზღვრული შეზღუდვები.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, აღნიშნული ნორმატიული აქტის რეგულაციით შესაძლებელი გახდა უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების გათანაბრება იმ ობიექტებთან, რომელთა მშენებლობა განხორციელდა მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე ანუ დადგინდა უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზების გზა. თუმცა, მნიშვნელოვანია ბრძანებულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის და მე-3 პუნქტის დათქმა იმის შესახებ, რომ შესაბამისი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის~ მე-6 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულია ის კონკრეტული გარემოებები, როდესაც შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე **უარის თქმის შესახებ**: შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე **უარის თქმის შესახებ**, თუ: ა) იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების

შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა); ბ) განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში არ შეასრულა შესაბამისი ორგანოს მიერ ამ წესის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიცემული დავალება ან/და არ წარმოადგინა ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებისათვის საჭირო კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. 4. იმ მიზეზებისა და დაშენებაზე, რომელიც არ გამოდის შენობის ძირითად ფასადზე, გადაწყვეტილება მიიღება ავტომატურად ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად.

ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელიც წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 944 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, საერთო ფართობით 589.06 (შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3), ირიცხება დ-----ი მ-----ის, ლ-----ა მ-----ის, თ-----ა ჩ-----ის, ი----- ჩ-----ის, მ----- ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და ა----- მ-----ის თანასაკუთრებაში, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის 2016 წლის 18 იანვრის ამონაწერით. თანამესაკუთრეთა ინდივიდუალური საკუთრება შენობა-ნაგებობებზე ნაწილდებოდა შემდეგნაირად: ლ-----ა, თ-----ა, ი----- და მ----- ჩ-----ეები - 145.0 კვ.მ. ლიგ. „ე“ 15.96 კვ.მ; დ-----ი და ლ-----ა მ-----ი - 131.4 კვ.მ. ლიგ. „უ“-1.95 კვ.მ. და ლიგ. „დ“-26.4 კვ.მ; ა----- მ-----ი- 145.9 კვ.მ. დამხმარე სათავსო: ლიგ. „ბ1“-53.24 კვ.მ. და ლიგ. „უ“-15.97 კვ.მ.

ლ-----ა და ი----- ჩ-----ეებს ქ. ბათუმის მერიაში ობიექტის ლეგალიზაციის მოთხოვნასთან ერთად არ წარუდგენიათ პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესით“ განსაზღვრული, მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრების, დ-----ი მ-----ის, ლ-----ა მ-----ისა და ა----- მ-----ის თანხმობა, რაც მითითებული წესის მე-6 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენს.

ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაცია ლ-----ა და ი----- ჩ-----ეების მიერ არ ყოფილა ქ. ბათუმის მერიაში წარდგენილი, მერიამ იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით (განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში არ წარადგინა ობიექტის ლეგალიზაციისათვის საჭირო კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია) და მიიღო გადაწყვეტილება, ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ, მათი განცხადების განუხილველად დატოვების გზით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლით განსაზღვრულ წესზე, რომლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებული იქნას გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ცალკეული მონაწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება. 959-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა უნდა მოხდეს ერთობლივად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული მუხლების შესაბამისად, სადავო საკითხის განხილვისას, მოსარჩეეების მიერ წარმოებული მშენებლობა, ვერ ჩაითვლება საზიარო საგნის თავისებურებათა მართვად, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ცალკეული მონაწილის სარგებლობის წილზე მისი უფლება მცირდება, ასეთი გადაწყვეტილების მიღებისას, საჭიროა თანამესაკუთრეთა 100%-იანი თანხმობა.

უდავო ფაქტია, რომ მიწის ნაკვეთი საზიარო საკუთრების უფლებით ეკუთვნის რამოდენიმე სუბიექტს, მათ შორის დავაში მე-3 პირებსაც და ამასთან ერთად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე წილები მხარეთა შორის არ არის განაწილებული. შესაბამისად, ეს წილები გამოითვლება თითოეული სუბიექტის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის ფართის, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართთან პროცენტულ თანაფარდობაში.

მითითებული გარემოებები ადასტურებს, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახური ვალდებული იყო განმცხადებლებისთვის მოეთხოვა ყველა მესაკუთრის თანხმობა. ვინაიდან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოთხოვნილი დოკუმენტაცია არ იქნა წარმოდგენილი მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე, რომლითაც უარი ეთქვათ მოსარჩელებს უნებართვოდ აშენებული ობიექტების ლეგალიზების შესახებ.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ.ბათუმის მერიის მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესების დაცვით ეთქვა უარი ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებს მათ მოთხოვნაზე, ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე, ლ-----ა, მ---, ი--- და თ-----ა ჩ-----ების თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის ნაწილის ლეგალიზაციის თაობაზე.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ-----ა, ლ-----ა და მ--- ჩ-----ებმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის N660 ბრძანებულების მე-3 მუხლი ითვალისწინებს სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში, მიწის ნაკვეთის არსებობის შემთხვევაში, მშენებლობაზე თანხმობის მიცემის ვალდებულებას, მოცემულ შემთხვევაში ლ-----ა და დ-----ი მ-----ების, ა----- მ---ის და მათი - ჩ-----ების საკუთრების უფლება გამიჯნულია და განსაზღვრულია იდეალური წილები. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადასტურებულია, ცალკეული მესაკუთრის წილობრივი მონაცემები და ფაქტიურად, ტერიტორია ღობით არის გამიჯნული სხვა მესაკუთრეებისგან. ამდენად მერიის სამსახურის მოქმედება არის უკანონო, ვინაიდან პროექტის დარღვევით ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზებისთვის არ იყო საჭირო სხვა მოსაკუთრეთა თანხმობები, მით უმეტეს, რომ მშენებლობა თავიდან წარმოებული იყო ნებართვის საფუძველზე.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

სააპელაციო სასამართლო პროცესის მონაწილეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ თ-----ა ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და მ--- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა სწორად, თუმცა სამართლებრივად არასწორი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით უმართებულოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2016 წლის 0-----ის №----- წერილი, რომლითაც ხარვეზის შეუვსებლობის გამო განუხილველად დარჩა ი--- და ლ----- ჩ-----ების განცხადება ქ. ბათუმში მ-----ს ქ. №7-9-ში - 2007 წლამდე ნაწარმოები მშენებლობის ლეგალიზების თაობაზე. აღნიშნული წერილი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენდა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. №660

ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ (შემდეგში „წესი“) განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს (მუხ. 1.1). წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტებისა ან მათი ნაწილების მიმართ (მუხ. 1.2). ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას. ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ ნებართვის გაცემის სტადიას (მუხ. 1.3.).

საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 29.12.2014 წ. ირკვევა, რომ ქ.ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0-----, წარმოადგენს თანასაკუთრებას. ნაკვეთის დანიშნულებად მითითებულია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 944 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 05.09.11.006, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, №2 და №3, საერთო ფართობი - 589.06 კვ.მ. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან: ა----- მ-----ი, დ-----ი მ-----ი, ლ-----ა მ-----ი და ს-----ი ჩ-----ე. თანამესაკუთრეთა ინდივიდუალური საკუთრება შენობა-ნაგებობებზე ნაწილდება შემდეგნაირად: ა----- მ-----ი: 145.9 კვ.მ. დამხმარე სათავსო: ლიტ. „ბ1“-53.24 კვ.მ. „უ“-15.97 კვ.მ.; ს-----ი ჩ-----ე: 145.0 კვ.მ. ლიტ. „ე“ - 15.96 კვ.მ.; ლ-----ა და დ-----ი მ-----ი - 131.4 კვ.მ. ლიტ. „უ“-1.95 კვ.მ. და ლიტ. „დ“-26,4 კვ.მ;

ს-----ი ჩ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მისი ინდივიდუალური საკუთრება გადაეცათ მემკვიდრეებს და ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა №7-9-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელიც წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 944 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, 589.06 საერთო ფართობით (შენობა-ნაგებობა №1, №2 და №3) აღირიცხა დ-----ი და ლ-----ა მ-----ების, თ-----ა, ი---, მ--- და ლ-----ა ჩ-----ისა და ა----- მ-----ის თანასაკუთრებად. თანამესაკუთრეთა ინდივიდუალური საკუთრება შენობა-ნაგებობებზე განაწილდა შემდეგნაირად: ა----- მ-----ი: 145.9 კვ.მ. დამხმარე სათავსო: ლიტ. „ბ1“-53.24 კვ.მ. „უ“-15.97 კვ.მ.; თ-----ა, ი---, მ--- და ლ-----ა ჩ-----ეები: 145.0 კვ.მ. ლიტ. „ე“ - 15.96 კვ.მ.; ლ-----ა და დ-----ი მ-----ი - 131.4 კვ.მ. ლიტ. „უ“-1.95 კვ.მ. და ლიტ. „დ“-26,4 კვ.მ. ლიტ. „დ“- 9.24 კვ.მ.

„წესის“ 3.1 მუხლის თანახმად - ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც **მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ.** 3.2 მუხლის თანახმად, განცხადებას თან უნდა დაერთოს: ა) ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით; ბ) **ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა;** გ) მრავალბინიან სახლებზე მიშენება-დაშენების შემთხვევაში ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; დ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მრავალბინიან სახლებზე დასრულებული

მიშენება-დაშენების შემთხვევაში - ობიექტის აზომვითი ნახაზი; ე) ფოტოსურათები; ვ) ამ წესის პირველი მუხლის 2<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - დასკვნა კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ;

„წესის“ 4.1 მუხლის მიხედვით, შესაბამისი **ორგანო უფლებამოსილია მოახდინოს ობიექტის ადგილზე დათვალიერება მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით.** 4.2 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და ობიექტის ადგილზე დათვალიერებით შეუძლებელია მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენა, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში განმცხადებელს მოსთხოვოს: დამატებითი დოკუმენტებისა და ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ან მისი ნაწილის საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით; ობიექტზე ან მის ნაწილზე მოსაპირკეთებელი ან/და ტერიტორიის კეთილმოწყობითი სამუშაოების შესრულება. 4.3 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესასრულებლად განმცხადებელს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას.

ადმინისტრაციული ორგანოში მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები გაწერილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-102-ე მუხლებში. აღნიშნული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. 78-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი განცხადება უნდა იყოს წერილობითი ფორმით და შეიცავდეს: ა) იმ ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელებას, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი; ბ) განმცხადებლის ვინაობასა და მისამართს; გ) მოთხოვნას; დ) განცხადების წარდგენის თარიღსა და განმცხადებლის ხელმოწერას; ე) განცხადებაზე დართული საბუთების ნუსხას, მათი არსებობის შემთხვევაში. განცხადებას უნდა დაერთოს ყველა ის საბუთი, რომლის წარდგენის ვალდებულებაც განმცხადებელს კანონით ეკისრება. განმცხადებელს უფლება აქვს წარუდგინოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ყველა სხვა საბუთი, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

2016 წლის 14 იანვარს მოსარჩელებმა ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს, რომლითაც

მოითხოვეს ქ.ბათუმში, მ-----ს ქ. №7-9-ში მდებარე, ლ-----ა, მ---, ი--- და თ-----ა ჩ-----ების თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის ნაწილის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე ლეგალიზება, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე. განცხადებას ერთვოდა შენობის აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და არსებული ხედის ფოტო.

ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2016 წლის 1-----ის №----- წერილით განმცხადებლებს დაუდგინდათ ხარვეზი და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილების შესაბამისად მოეთხოვათ **მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობების წარდგენა**; ამასთან, ლ-----ა და ი--- ჩ-----ები ამ წერილით გააფრთხილეს, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტების (თანამესაკუთრეთა თანხმობების) წარსადგენად ეძლეოდათ 15 დღის ვადა და თუ დადგენილ ვადაში ხარვეზი არ შეივსებოდა, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

ქ.ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- წერილით ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებს აცნობა, რომ მათი განცხადება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №7/9-ში 2007 წლამდე ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე, - ხარვეზის შეუვსებლობის გამო დარჩა განუხილველი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №----- წერილი, რომლითაც ლ-----ა და ი--- ჩ-----ებს ეცნობა, რომ მათი განცხადება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩის №7/9-ში 2007 წლამდე ნაწარმოები შენობის ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე ხარვეზის შეუვსებლობის გამო დატოვებულ იქნა განუხილველად, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, რასაც ადასტურებს საქმეში არსებული მასალები, კერძოდ:

საქმეში დაცული დიმიტი მ-----ის წერილი ირკვევა, რომ ბათუმში მ-----ს ქუჩის 7-9-ში ოთხ მესაკუთრეს აქვთ მიწის ნაკვეთები. მისი (დ.მ-----ის) სახლის მიმდებარედ ს-----ი ჩ-----ე აშენებს ძველის ნაცვლად ახალ სახლს, რომ ამ მშენებლობაზე ნებართვა იყო მიცემული მხოლოდ 10 X 12 ზომით სახლის ასაშენებლად, რაც დასტურდება ნოტარიუსის მიერ 1-1867 (27.03.2006წ). როგორც გაირკვა პროექტი გაცემული იყო 10 X 16 ზომით, ხოლო მშენებლობის დროს მოხდა აღნიშნული პროექტის უნებართვოდ შეცვლა და ზემოთ აღნიშნული ნორმების ნაცვლად აშენდა სახლი 10 X 25 ზომით, რითაც უხეშად დაირღვა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმები და ზიანი **მიაყენა მის (დ.მ-----ის) სახლს** (ს.ფ. 101). ზემოაღნიშნული განცხადებით ირკვევა, რომ თავდაპირველი ნებართვის გაცემის დროს არსებობდა ერთ-ერთი თანამესაკუთრის - დ-----ი მ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

მოსარჩელები არ უარყოფენ, რომ მშენებლობა აწარმოეს პროექტის დარღვევით, კერძოდ შენობის უკანა მხარეს ნაგებობის გაბარიტები პროექტით გათვალისწინებულ ნაგებობასთან შედარებით გაზრდილია, თუმცა აღნიშნავენ რომ ეს ზიანს არ აყენებს მესამე პირებს, შესაბამისად მათი თანხმობა პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის ლეგალიზების პროცესში საჭირო არ იყო.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა ნაცვლად იმისა, რომ დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება 2016 წლის 1-----ის №----- წერილით განცხადებაზე მოსარჩელებს დაუდგინა დაუდგინა ხარვეზი, კერძოდ, მოითხოვა

თანამესაკუთრეთა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობები. ხოლო მოგვიანებით, ხარვეზის გამოუსწორებლობის მოტივით, განცხადება დატოვა განუხილველად.

პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის~ 6.3 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას **ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ**, თუ: ა) იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა); ბ) განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში არ შეასრულა შესაბამისი ორგანოს მიერ ამ წესის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიცემული დავალება ან/და არ წარმოადგინა ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებისათვის საჭირო კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

ამდენად, საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.2007წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „წესისა“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არსებითად უნდა განეხილა ლ-----ა და ი---ჩ-----ეების განცხადება ქ.ბათუმში, მ-----ს ქ. №7-9-ში მდებარე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ნაგებობის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე ლეგალიზების შესახებ, რა დროსაც უნდა უზრუნველყო წარმოების პროცესში ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობა და მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების ან მისი უარყოფის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ. №7-9-ში მდებარე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ობიექტის ლეგალიზაციისას იხელმძღვანელოს კანონიერების პრინციპით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს როგორც განმცხადებელთა, ისე სხვა დაინტერესებულ პირთა კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას დამატებით უნდა გამოიკვლიოს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში დაცული სიტუაციური გეგმა (ასლის სახით №273 კვარტლის სიტუაციური გეგმა წარმოდგენილი იქნა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე და ერთვის საქმეს), რომელზეც დატანილია ქ.ბათუმში, მ-----ს ქ. №7-9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტისას უნდა გამოიკვლიოს ლეგალიზების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღება რამდენად გამოიწვევს სხვისი (მესამე პირების) სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფას. შესაბამისად, განსაზღვროს პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის ლეგალიზების პროცესში

მესამე პირთა თანხმობების აუცილებლობა, რაც „წესის“ მოთხოვნებიდან გამომდინარე საჭიროა, თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მდებარეობს ლეგალიზებას დაქვემდებარებული შენობა/შენობის ნაწილი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია.

## **5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო სასამართლო დაასკვნის, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებულა, მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, დაინტერესებულ პირებს არ ეცნობა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და არ მიეცათ შესაძლებლობა წარედგინათ სადავო საკითხთან დაკავშირებით დამატებით დოკუმენტები, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

აპელანტების მიერ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლ----- ოდენობით, რაც უნდა აუნაზღაურდეს აპელანტებს (თ-----ა, ლ-----ა და მ--- ჩ-----ებს) ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურისაგან თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილისა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. თ-----ა ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და მ--- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. თ-----ა ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და მ--- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 0-----2016წ. N0----- მიმართვა ქ. ბათუმში, მაიკოვსკის ქუჩა N7/9-ში მდებარე პროექტის დარღვევით ნაწარმოები ობიექტის ლეგალიზების შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე;
5. დაევალოს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს განიხილოს 14.01.2016წ. განცხადება (N-----) ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა N7/9-ში მდებარე თ-----ა ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და მ--- ჩ-----ის მიერ პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან/და მისი ნაწილის ლეგალიზების საკითხი;
6. დაეკისროს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს თ-----ა ჩ-----ის, ლ-----ა ჩ-----ისა და მ--- ჩ-----ის სასარგებლოდ მათ

მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი 150 ლ----- ანაზღაურება;

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი  
მოსამართლე